

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WR - Reine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
 - 2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
 - 3.1 Anbauten, Wintergärten
 - 3.2 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
 - 3.3 Stellung baulicher Anlagen
4. Nebenanlagen und Stellplätze
 - 4.1 Nebenanlagen
 - 4.2 Stellplätze

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Anforderungen
2. Anforderungen an die äußere Gestalt
 - 2.1 Gebäudehöhen
 - 2.2 Dachform und -gestaltung
 - 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen
 - 3.1 Garagen
 - 3.2 Einfriedungen und Müllplätze
 - 3.3 Freiflächen
4. Warenautomaten
 - 4.1 Warenautomaten

C KENNZEICHNUNGEN

1. Boden und Gründung
 - 1.1 Grundwasser
 - 1.2 Bodendenkmale
 - 1.3 Kampfmittelfunde

D Empfehlungen

1. Nutzung solarer Energie
2. Regenwassernutzung
3. Begrünung der Garagendächer
4. Müllbehälter

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WR - Reine Wohngebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO sind die Traufhöhen bzw. die Firsthöhen in Meter über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Planstraße festgesetzt.

Als Oberkante Wand gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches oder eines Flachdaches. Als Oberkante First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder zwecks Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude überschritten werden.

2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
(gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Anbauten, Wintergärten
In dem in der Planzeichnung mit der Signatur dargestellten Bereich sind eingeschossige Anbauten in Form von Wintergärten oder wintergartenähnlichen Anbauten (mit verglasten Hauptfassadenseiten) mit einer maximalen Höhe von 4.0m über Bezugspunkt (Endausbauhöhe Planstraße) zulässig.

3.2 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10/22 i.V. mit Abs. 2 BauGB)
Die Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge sind auf Bezugspunkt Endausbauhöhe Straße (siehe Punkt 2.1 planungsrechtliche Festsetzungen) anzuheben.

- 3.3 Stellung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Hauptgebäude sind gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.
4. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Nebenanlagen
Die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von 7.5m² und einem umbauten Raum von 20m³ je Baugrundstück zulässig.
- 4.2 Stellplätze und Garagen
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze als Einzelstellplätze im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) zulässig. Garagen sind innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (Ga), der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- B Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NW)
1. Allgemeine Anforderungen
Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasse, Proportion, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, dass sie sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.
2. Anforderungen an die äußere Gestalt
- 2.1 Gebäudehöhen
Ergänzend zu dem festgesetzten Maß der Gebäudehöhe wird die maximale Sockelhöhe der Gebäude auf 1m über BZP Endausbauhöhe Planstraße (siehe Punkt 2.1 planungsrechtliche Festsetzungen) festgesetzt.
Als Sockelhöhe wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude festgelegt.
- 2.2 Dachform und -gestaltung
Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Pultdächern. In den Bereichen, in denen keine Dachform vorgeschrieben ist, beträgt die zulässige Dachneigung von Satteldächern 25 ° - 45 °.
- 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 1/2 der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20m einzuhalten ist. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig; südorientierte Dachterrassen sind bis zur vollen Gebäudebreite zulässig .

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

3.1 Garagen

Garagen sind gestalterisch auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

3.2 Einfriedungen

In den Vorgärten sind Zäune und Mauern nicht zulässig.

3.3 Freiflächen

Private Stellplätze und Zuwegungen dürfen nicht asphaltiert und betoniert werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager - oder Abstellfläche genutzt werden. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

4. Warenautomaten

4.1 Warenautomaten

Warenautomaten sind unzulässig.

C KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1. Boden und Gründung

1.1 Grundwasser

Das Staatliche Umweltamt weist darauf hin, dass nach Einstellung der Tagebausümpfe nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird. Die Bauvorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

1.2 Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer archäologischen Prospektion überwiegend Funde aus vorgeschichtlicher und mittelalterlicher sowie der Neuzeit angetroffen.

Bei den Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.3 Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

D EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Nutzung solarer Energie
Über die passive Nutzung hinaus wird angeregt, Solaranlagen zur aktiven Nutzung von solarer Energie, z.B. für die Warmwasserversorgung, zu installieren.
2. Regenwassernutzung
Die Versickerung von Regenwasser ist im Bereich des Plangebietes nicht möglich. Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen oder gemeinschaftlich in Zisternen zu sammeln und z.B. zur Außenbewässerung der Gärten zu nutzen.
3. Begrünung der Garagendächer
Es wird empfohlen, Flachdächer von Garagen zu begrünen (Extensiv-Gründach).
4. Müllbehälter
Es wird empfohlen, Müllbehälter in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünter Schränken aus Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder Holz, oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

Kerpen, im Juli 2001